



61, rue Henri Regnault  
92075 Paris la Défense CEDEX  
France

## SCI LAMARTINE

# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

## **SCI LAMARTINE**

Société civile immobilière

Siège social : 33 avenue de Mendes France – 75013 Paris

RCS Paris 897 470 761

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2023

Aux associés de la société SCI LAMARTINE

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCI LAMARTINE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société SCI LAMARTINE à la fin de cet exercice.

### **Fondement de l'opinion**

#### **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Le paragraphe « 4.3.1.1. Immobilisations corporelles » des « Règles et méthodes comptables » expose les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des actifs corporels ainsi que les modalités de réalisation des tests de dépréciation de ces actifs. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et à revoir les méthodes de calcul utilisées par votre société.

Le paragraphe « 4.3.1.2. Immobilisations financières » des « Règles et méthodes comptables » de l'annexe précise que les titres de participations détenus par la société sont comptabilisés à leur coût d'acquisition diminué des dépréciations estimées nécessaires en fonction de la valeur d'inventaire retenue. Nos travaux ont notamment consisté à examiner la méthodologie de détermination de la valeur d'inventaire mise en œuvre et à nous assurer de la correcte application des règles de dépréciation au regard de la valeur d'inventaire retenue.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

## Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Gérant.

## Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Fait à Courbevoie, le 3 avril 2024

DocuSigned by:  
  
08B8725BC90D40A...

Saïd Benhayoune

Associé

## 1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2023

BILAN - ACTIF en milliers d'€	Notes	31/12/2023			31/12/2022
		Brut	Amort. et dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé		0 K€		0 K€	0 K€
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>5.1</b>	<b>5 156 K€</b>	<b>1 247 K€</b>	<b>3 909 K€</b>	<b>4 591 K€</b>
Terrains		185 498 K€	774 K€	184 724 K€	133 178 K€
Constructions		258 783 K€	10 626 K€	248 157 K€	193 486 K€
Autres immobilisations corporelles		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Immobilisations en cours		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Avances et acomptes		96 442 K€	0 K€	96 442 K€	150 803 K€
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>5.1</b>	<b>540 723 K€</b>	<b>11 399 K€</b>	<b>529 324 K€</b>	<b>477 467 K€</b>
Participations selon la méthode de meq		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres participations		1 152 158 K€	0 K€	1 152 158 K€	1 019 919 K€
Créances rattachées à des participations		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres titres immobilisés		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Prêts		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres immobilisations financières		68 K€	0 K€	68 K€	46 K€
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>5.1</b>	<b>1 152 226 K€</b>	<b>0 K€</b>	<b>1 152 226 K€</b>	<b>1 019 965 K€</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>1 698 105 K€</b>	<b>12 646 K€</b>	<b>1 685 459 K€</b>	<b>1 502 022 K€</b>
Stocks		0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
commandes	5.2	238 K€	0 K€	238 K€	575 K€
Clients et comptes rattachés	5.2	2 816 K€	347 K€	2 469 K€	1 928 K€
Autres créances	5.2	1 124 K€	0 K€	1 124 K€	124 K€
Valeurs mobilières de placement	5.3	15 653 K€	0 K€	15 653 K€	15 010 K€
Disponibilités	5.3	18 K€	0 K€	18 K€	9 523 K€
Charges constatées d'avance	5.2	14 K€	0 K€	14 K€	0 K€
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>19 863 K€</b>	<b>347 K€</b>	<b>19 516 K€</b>	<b>27 161 K€</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler	5.4	4 712 K€		4 712 K€	5 877 K€
Prime de remboursement des obligations		0 K€		0 K€	0 K€
Ecart de conversion actif		0 K€		0 K€	0 K€
<b>TOTAL GENERAL - ACTIF</b>		<b>1 722 680 K€</b>	<b>12 993 K€</b>	<b>1 709 686 K€</b>	<b>1 535 059 K€</b>

## 2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2023

BILAN - PASSIF en milliers d'€	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Capital social ou individuel dont versé : 5 620		6 K€	5 K€
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....		1 288 705 K€	1 098 705 K€
Réserve légale		0 K€	0 K€
Report à nouveau		-5 325 K€	0 K€
Acompte sur dividendes		0 K€	-430 K€
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>		<b>-6 384 K€</b>	<b>-4 895 K€</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>5.5</b>	<b>1 277 001 K€</b>	<b>1 093 385 K€</b>
Provisions pour risques		0 K€	0 K€
Provisions pour charges		0 K€	0 K€
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		<b>0 K€</b>	<b>0 K€</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		0 K€	0 K€
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : 0		374 561 K€	374 223 K€
<b>DETTES FINANCIERES</b>		<b>374 561 K€</b>	<b>374 223 K€</b>
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		112 K€	87 K€
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 958 K€	2 505 K€
Dettes fiscales et sociales		0 K€	0 K€
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		4 572 K€	16 370 K€
Autres dettes		51 443 K€	48 487 K€
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		<b>58 085 K€</b>	<b>67 449 K€</b>
Produits constatés d'avance		39 K€	2 K€
<b>DETTES</b>	<b>5.6</b>	<b>432 686 K€</b>	<b>441 674 K€</b>
Ecart de conversion Passif (V)		0 K€	0 K€
<b>TOTAL GENERAL - PASSIF</b>		<b>1 709 686 K€</b>	<b>1 535 059 K€</b>

### 3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2023

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2023			31/12/2022	Notes
	France	Exportation	Total		
Revenus locatifs bruts	13 286 K€	0 K€	13 286 K€	8 523 K€	
Revenus sur charges récupérables	1 448 K€	0 K€	1 448 K€	1 247 K€	
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>	<b>14 733 K€</b>	<b>0 K€</b>	<b>14 733 K€</b>	<b>9 769 K€</b>	
Production stockée			0 K€	0 K€	
Production immobilisée			0 K€	2 480 K€	
Subventions d'exploitation			0 K€	0 K€	
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			139 K€	7 410 K€	
Autres produits			0 K€	0 K€	
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>14 872 K€</b>	<b>19 660 K€</b>	<b>5.7</b>
Autres achats et charges externes			6 420 K€	15 011 K€	
Impôts, taxes et versements assimilés			364 K€	0 K€	
Salaires et traitements			0 K€	0 K€	
Charges sociales			0 K€	0 K€	
Dotations aux amortissements et provisions			9 196 K€	6 572 K€	
Autres charges			44 K€	1 K€	
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>16 024 K€</b>	<b>21 584 K€</b>	<b>5.7</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>-1 152 K€</b>	<b>-1 924 K€</b>	
Produits financiers de participations			53 K€	391 K€	
Autres intérêts et produits assimilés			4 097 K€	1 785 K€	
Reprises sur provisions et transferts de charges			0 K€	0 K€	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			<b>4 150 K€</b>	<b>2 176 K€</b>	<b>5.8</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions			0 K€	0 K€	
Intérêts et charges assimilées			9 478 K€	5 242 K€	
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>9 478 K€</b>	<b>5 242 K€</b>	<b>5.8</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>			<b>-5 328 K€</b>	<b>-3 066 K€</b>	
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>-6 479 K€</b>	<b>-4 990 K€</b>	
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			95 K€	95 K€	
Produits exceptionnels sur opérations en capital			0 K€	981 K€	
Reprises sur provisions et transferts de charges			0 K€	0 K€	
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			<b>95 K€</b>	<b>1 076 K€</b>	<b>5.9</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			0 K€	0 K€	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital			0 K€	981 K€	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			0 K€	0 K€	
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>0 K€</b>	<b>981 K€</b>	<b>5.9</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>			<b>95 K€</b>	<b>95 K€</b>	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			0 K€	0 K€	
Impôts sur les bénéfices (X)			0 K€	0 K€	
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>			<b>19 118 K€</b>	<b>22 912 K€</b>	
<b>TOTAL DES CHARGES</b>			<b>25 502 K€</b>	<b>27 807 K€</b>	
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>			<b>-6 384 K€</b>	<b>-4 895 K€</b>	

## 4. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les données chiffrées sont exprimées en euros.

### 4.1 Création, durée de vie et fonctionnement de la société

La SCI LAMARTINE, a été immatriculée au RCS Paris le 23 mars 2021 (RCS PARIS n°897 470 761) sous la forme juridique d'une société civile immobilière. Elle est dirigée par la société AMPERE Gestion, agréée par l'AMF en qualité de société de gestion de portefeuille et titulaire de l'agrément n°GP-14000021, qui assure la fonction de Gérant pour une durée illimitée.

Elle a pour objet la construction, l'acquisition (y compris en l'état futur d'achèvement) et la détention, directe ou indirecte, la gestion, l'exploitation civile notamment par voie de location, la mise en valeur, et éventuellement l'aliénation (notamment par voie de cession, d'apport, de fusion ou scission) de tous biens construits ou à construire ou droit immobiliers y relatifs.

La durée de la société est fixée à quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

L'exercice social court du 1er janvier au 31 décembre de l'exercice.

Conformément aux statuts, à la clôture de chaque exercice, les bénéfices sont répartis entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts qu'ils détiennent dans le capital social.

Sur proposition de la gérance, les associés peuvent reporter à nouveau tout ou partie de la part leur revenant dans les bénéfices, ou affecter tout ou partie de cette part, à toutes réserves générales ou spéciales.

### 4.2 Faits caractéristiques de la période

#### **Historique 2022 pour la SCI Lamartine**

En 2022, la SCI Lamartine a marqué une année significative en termes d'investissement et de stratégie financière.

**Investissements:** La SCI Lamartine a bénéficié d'un apport conséquent de CDC Habitat, comprenant un portefeuille d'actifs résidentiels et l'intégralité des parts de la SCI Milly. Cette opération a nettement élargi le portefeuille immobilier de la SCI, illustrant une expansion majeure et un renforcement de ses actifs sous gestion.

**Financements:** Pour accompagner cette expansion, la SCI Lamartine a déployé plusieurs stratégies de financement, notamment avec la mise en place par sa filiale SAS Nerval d'un instrument de couverture "swaption" et l'établissement d'un "Bridge Facility Agreement". Ces mesures visaient à sécuriser le financement de ses investissements dans un contexte de remontée des taux d'intérêt, soulignant une gestion financière prudente et stratégique.

#### **Faits caractéristiques 2023**

##### *Investissement :*

Au 31 décembre 2023, la SCI Lamartine a continué à démontrer son dynamisme dans le secteur immobilier, la société détient en direct 1 917 logements intermédiaires en exploitation répartis sur 54 immeubles, soit 84,5 % des logements intermédiaires prévus dans son portefeuille. Cette avancée témoigne de l'engagement de la SCI dans le développement de son offre de logements et de sa capacité à mener à bien ses projets de construction.

### *Capital :*

La SCI Lamartine a également procédé à des augmentations de capital en 2023, renforçant sa structure de capital pour soutenir son expansion et ses opérations futures. Cette démarche stratégique reflète la confiance de ses principaux actionnaires et sa solidité financière face aux projets d'envergure.

Désormais la société présente un capital social 5 620,43 € et d'une valeur nominale de 0,10 € chacune réparties de la manière suivante :

SCP Lamartine Monitoring	(47 772,805 parts sociales)
CDC Habitat	( 8 431,473 parts sociales).

### *Autres :*

Un aspect notable de 2023 a été l'attention portée à la valorisation des actifs de la SCI, notamment à travers un test de dépréciation effectué au 31 décembre 2023. Ce test a révélé des ajustements menant à l'enregistrement de provisions pour dépréciation afin de refléter de manière plus précise la valeur actuelle des actifs immobiliers.

### *Perspectives 2024*

L'année 2024 sera marquée par la montée en puissance des investissements de la Société.

## **4.3 Règles et méthodes comptables**

Les comptes annuels ont été établis conformément aux règles et méthodes comptables du règlement de l'ANC 2022-06 du 4 novembre 2022 modifiant le règlement ANC n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

Les conventions générales comptables ont donc été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'une année sur l'autre ;
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

### **4.3.1 Bilan actif**

#### 4.3.1.1. Immobilisations corporelles

##### *Prix d'acquisition*

Les actifs immobilisés sont comptabilisés suivant le coût d'acquisition exprimé dans l'acte augmenté des frais directs engagés lors de l'acquisition (droits d'enregistrement et commission d'investissement).

Conformément au règlement CRC n°2002-10, la valeur brute de la construction est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

##### *Durée et mode d'amortissement*

Les amortissements sont dotés selon un plan d'amortissement linéaire.

La structure et les autres composants doivent être amortis sur leur durée réelle d'utilisation selon les règles préconisées par le CSTB sur des durées de 40 ans pour le composant gros œuvre, 15 à 25 ans pour les autres composants.

Les immobilisations administratives sont amorties selon le mode linéaire sur une durée comprise entre 3 et 10 ans.

Les autres immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur une durée comprise entre 5 et 10 ans.

### *Evaluation des immeubles et dépréciation*

Les immeubles de placement sont évalués semestriellement par des experts indépendants. Les expertises menées répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière, et sont en accord avec les règles provenant du « RICS Valuation Standards 7th edition » réalisé par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). La valeur vénale est approchée par recoupement suivant deux méthodes, la méthode par capitalisation et la méthode par comparaison.

Au regard des valeurs vénales communiquées par l'expert, une dépréciation des immeubles pourra être constatée par différence entre la valeur vénale et la valeur comptable nette pour les immeubles présentant un indice de perte de valeur durable.

Si la moins-value excède -10% de la valeur nette comptable, alors la société considère qu'il y a un risque de dépréciation durable et une dépréciation est comptabilisée.

La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles concernés. Ultérieurement, elle peut être reprise si la valeur recouvrable de l'actif redevient plus élevée que la valeur comptable nette. Après reprise, la valeur comptable est plafonnée à la valeur comptable nette théorique du plan d'amortissement initial si aucune dépréciation n'avait été constatée.

#### 4.3.1.2. Immobilisations financières

Les titres figurent au bilan pour leur coût d'acquisition. Ils sont, le cas échéant, dépréciés lorsque la valeur d'inventaire s'avère inférieure à leur coût d'acquisition. Cette valeur d'inventaire est déterminée à partir de l'actif net comptable, des plus ou moins-values latentes, des perspectives de rentabilité ou du prix du marché. Lorsque cette valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

#### 4.3.1.3. Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

#### 4.3.1.4. Disponibilités

Les disponibilités comprennent les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue.

### **4.3.2 Bilan passif**

#### 4.3.2.1. Dettes financières

Les emprunts bancaires sont comptabilisés pour leur montant nominal.

#### 4.3.2.2. Autres dettes financières et des fournisseurs

Les autres dettes financières et les dettes fournisseurs sont comptabilisées pour leur montant nominal.

### **4.3.3 Compte de résultat**

#### **4.3.3.1. Régime fiscal**

La SCI LAMARTINE dont l'activité principale est la location de logements nus est exonérée de TVA pour cette activité. Toutefois, au titre d'autres locations annexes susceptibles d'entrer dans le champ de la TVA, elle a choisi de se placer sous le régime normal de TVA avec dépôt de déclarations trimestrielles.

La société n'ayant pas opté pour son assujettissement à l'impôt sur les sociétés, elle constitue une entité translucide soumise aux dispositions de l'article 8 du code général des impôts. Conformément à ce régime, le résultat fiscal est déterminé au niveau de la société et fait l'objet d'une imposition au niveau des associés.

#### **4.3.4 Engagement hors bilan**

- Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) : acquisition d'opérations en VEFA (opérations actées) pour la partie non facturée par le vendeur ;
- Contrats de pré-réservation signés (CPR) pour les opérations dont l'acte d'acquisition n'est pas signé ;

### **4.4 Changement de méthodes comptables**

Néant.

## 5. NOTES AUX COMPTES ANNUELS

### 5.1 Immobilisations et amortissements

RUBRIQUES	Début d'exercice	Acqu. et apports	Virement	Cession	Fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement	2 480 K€	0 K€	0 K€	0 K€	2 480 K€
Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 677 K€	0 K€	0 K€	1 K€	2 676 K€
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>5 157 K€</b>	<b>0 K€</b>	<b>0 K€</b>	<b>1 K€</b>	<b>5 156 K€</b>
Terrains	133 178 K€	0 K€	52 320 K€	0 K€	185 498 K€
Constructions	197 768 K€	0 K€	61 015 K€	0 K€	258 783 K€
Autres immobilisations corporelles	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Immobilisations corporelles en cours	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Avances et acomptes	150 803 K€	58 974 K€	-113 335 K€	0 K€	96 442 K€
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>481 749 K€</b>	<b>58 974 K€</b>	<b>0 K€</b>	<b>0 K€</b>	<b>540 723 K€</b>
Participations évaluées par mise en équivalence	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres participations	1 019 919 K€	132 239 K€	0 K€	0 K€	1 152 158 K€
Autres titres immobilisés	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Prêts et autres immobilisations financières	46 K€	25 K€	0 K€	3 K€	68 K€
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>1 019 965 K€</b>	<b>132 264 K€</b>	<b>0 K€</b>	<b>3 K€</b>	<b>1 152 226 K€</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 506 871 K€</b>	<b>191 238 K€</b>	<b>0 K€</b>	<b>4 K€</b>	<b>1 698 105 K€</b>

Immobilisations amortissables	Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement	413 K€	496 K€	0 K€	909 K€
Autres postes d'immobilisations incorporelles	153 K€	184 K€	0 K€	337 K€
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>567 K€</b>	<b>680 K€</b>	<b>0 K€</b>	<b>1 247 K€</b>
Terrains	0 K€	774 K€	0 K€	774 K€
Constructions	4 282 K€	6 343 K€	0 K€	10 626 K€
Autres immobilisations corporelles	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>4 282 K€</b>	<b>7 117 K€</b>	<b>0 K€</b>	<b>11 399 K€</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4 849 K€</b>	<b>7 797 K€</b>	<b>0 K€</b>	<b>12 646 K€</b>

Au 31 décembre 2023, une dotation aux dépréciations des immobilisations corporelles a été enregistrée dans les comptes suite à la réalisation d'un test de dépréciation au 31 décembre 2023 sur la base des valeurs nettes comptables projetées à partir des données du 30 septembre 2023.

La dotation aux dépréciations s'élève à 774K€ et concernent des actifs livrés.

## 5.2 Etat des créances

Etat des créances	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations	0 K€	0 K€	0 K€
Prêts	0 K€	0 K€	0 K€
Autres immobilisations financières	68 K€	68 K€	0 K€
<b>TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>68 K€</b>	<b>68 K€</b>	<b>0 K€</b>
Clients douteux ou litigieux	638 K€	638 K€	0 K€
Autres créances clients	2 416 K€	2 416 K€	0 K€
Créances représentatives de titres prêtés	0 K€	0 K€	0 K€
Personnel et comptes rattachés	0 K€	0 K€	0 K€
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	0 K€	0 K€	0 K€
Etat - TVA et autres taxes	872 K€	872 K€	0 K€
Groupe et associés	0 K€	0 K€	0 K€
Débiteurs divers	253 K€	253 K€	0 K€
<b>TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>4 178 K€</b>	<b>4 178 K€</b>	<b>0 K€</b>
Charges constatées d'avance	14 K€	14 K€	0 K€
<b>TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT</b>	<b>4 246 K€</b>	<b>4 246 K€</b>	<b>0 K€</b>

## 5.3 Disponibilités

En milliers d'€	31/12/2023	31/12/2022
Valeurs mobilières de placement	15 653 K€	15 010 K€
Disponibilités	18 K€	9 523 K€
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>15 671 K€</b>	<b>24 533 K€</b>

## 5.4 Charges à répartir

Les charges à répartir d'un montant de 4 712 K€, correspondent aux frais de mise en place du financement de la SAS Nerval refacturés aux SCI Milly et Lamartine conformément au contrat de prêt intragroupe signés entre ces dernières. Ces frais sont amortis sur la durée des emprunts auxquels ils se rattachent à compter de la date de mobilisation des fonds. L'amortissement des charges à répartir liées à ces prêts a été comptabilisé.

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler	5 877 K€	0 K€	1 165 K€	4 712 K€
Primes de remboursement des obligations	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€

## 5.5 Capital social

### 5.5.1 Répartition du capital

Actionnaires	Capital appelé versé (€)	Nombre de parts	En %
CDC Habitat	843,15	8 431	15%
SCP Lamartine Monitoring	4 777,28	47 773	85%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 620,43</b>	<b>56 204</b>	<b>100%</b>

### 5.5.2 Analyse de la variation des capitaux propres

<b>Capitaux propres à l'ouverture (en milliers d'€)</b>	<b>1 093 385 K€</b>
Augmentation de capital de la période	1 K€
Augmentation au titres des primes d'émission	189 999 K€
Acomptes sur dividendes	
Distribution de dividendes de la période	
Résultat de la période	-6 384 K€
<b>Capitaux propres à la fin de l'exercice avant affectation du résultat</b>	<b>1 277 001 K€</b>

## 5.6 Etat des dettes

Etat des dettes	Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres emprunts obligataires	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Emprunts auprès des étab. de crédits	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Emprunts et dettes financières divers	374 561 K€	1 301 K€	150 000 K€	223 260 K€
Fournisseurs et comptes rattachés	1 958 K€	1 958 K€	0 K€	0 K€
Personnel et comptes rattachés	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Sécurité sociales et autres organismes sociaux	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Etats et autres collectivités publiques	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4 572 K€	4 572 K€	0 K€	0 K€
Groupe et associés	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Autres dettes	51 443 K€	51 443 K€	0 K€	0 K€
Dette représentative de titres empruntés	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
Produits constatés d'avance	0 K€	0 K€	0 K€	0 K€
<b>TOTAL DES DETTES</b>	<b>432 534 K€</b>	<b>59 274 K€</b>	<b>150 000 K€</b>	<b>223 260 K€</b>

## 5.7 Décomposition du résultat d'exploitation

En milliers d'€	31/12/2023	31/12/2022
<b>Loyers</b>		
Revenus locatifs bruts	13 286 K€	8 523 K€
Revenus sur charges locatives récupérables	1 448 K€	1 247 K€
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>14 733 K€</b>	<b>9 769 K€</b>
Charges locatives récupérables	1 489 K€	1 469 K€
Dépréciation locataires	234 K€	189 K€
<b>Loyers nets</b>	<b>13 011 K€</b>	<b>8 111 K€</b>
Reprise de dépréciation locataires	76 K€	0 K€
Autres produits de gestion courante	0 K€	2 480 K€
Remboursements divers et transfert de charges	63 K€	7 410 K€
<b>Produits divers</b>	<b>139 K€</b>	<b>9 891 K€</b>
<b>Frais de gestion</b>		
Honoraire de gestion	2 513 K€	1 934 K€
Honoraire de gestion locative	621 K€	476 K€
Honoraires de commercialisation	534 K€	360 K€
<b>Frais de gestion</b>	<b>3 669 K€</b>	<b>2 770 K€</b>
<b>Frais de fonctionnement</b>		
Honoraires divers	635 K€	2 849 K€
Charges locatives non récupérables	990 K€	494 K€
Frais de gestion courante	45 K€	7 430 K€
Frais montage dette LT		
<b>Frais de fonctionnement</b>	<b>1 671 K€</b>	<b>10 773 K€</b>
Dotations aux amortissements	8 962 K€	6 383 K€
<b>Dotations aux amortissements</b>	<b>8 962 K€</b>	<b>6 383 K€</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-1 152 K€</b>	<b>-1 924 K€</b>

## 5.8 Décomposition du résultat financier

En milliers d'€	31/12/2023	31/12/2022
<b>Produits financiers</b>		
Revenus des VMP et comptes rémunérés	793 K€	10 K€
Produits financiers divers	3 357 K€	2 166 K€
Cession VMP		
<b>Produits financiers</b>	<b>4 150 K€</b>	<b>2 176 K€</b>
<b>Charges financières</b>		
Commissions de non utilisation	0 K€	50 K€
Autres commissions d'emprunt	0 K€	346 K€
Frais de tirage		
Intérêts débiteurs	1 280 K€	182 K€
Intérêts prêts	8 197 K€	4 664 K€
Cautions bancaires		
<b>Charges financières</b>	<b>9 478 K€</b>	<b>5 242 K€</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-5 328 K€</b>	<b>-3 066 K€</b>

## 5.9 Décomposition du résultat exceptionnel

Les produits exceptionnels pour 95 K€ correspondent aux reprises de décote.

## 5.10 Transaction avec les sociétés liées

Trois emprunts intragroupes ont été souscrits auprès de la SAS NERVAL, porteuse du financement du groupe, pour des montants respectifs de 223M€, 130M€ et 20M€.

Les intérêts des emprunts intragroupes s'élèvent à 8 197 K€.

## 6. AUTRES INFORMATIONS

### 6.1 Tableau des filiales et participations

Filiales et participations En milliers d'€	Capital	Capitaux propres hors capital	% de détention	Valeur brute des titres (valeur unitaire : X€)	Valeur nette après dépréciation	Prêts et avances consentis non remboursés	Caution et aval donnés	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultat de dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Observations
SAS NERVAL	99 K€	3 209 K€	100%	981,6 K€	981,6 K€	0 K€	0 K€	91 K€	2 148 K€	0 K€	
SCI MILLY	115 620 K€	1 003 784 K€	99,91%	1 151 176,6 K€	1 151 176,6 K€	0 K€	0 K€	51 950 K€	-35 803 K€	0 K€	

### 6.2 Tableau des engagements financiers

Au 31/12/2023, la position des engagements financiers est la suivante :

En milliers d'€	31/12/2023	31/12/2022
Financement CT reçus		
Financements LT reçus		
<b>Total des engagements reçus</b>	<b>0 K€</b>	<b>0 K€</b>
Acquisitions en VEFA (actes signés)	23 438 K€	69 404 K€
Acquisitions en VEFA (sous Contrat Préliminaire à la Réserve CPR)		
<b>Total des engagements données</b>	<b>23 438 K€</b>	<b>69 404 K€</b>

### 6.3 Rémunération des commissaires aux comptes

En milliers d'€	31/12/2023	31/12/2022
Mazars		
<b>Missions légales</b>	<b>59 K€</b>	<b>14 K€</b>
<b>Services autres que la certification des comptes</b>	<b>0 K€</b>	<b>2 K€</b>
<b>TOTAL</b>	<b>59 K€</b>	<b>16 K€</b>

### 6.4 Evénements postérieurs à la clôture

Il n'y a pas d'évènement postérieur à la date de clôture susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats de l'exercice arrêté au 31 décembre 2023.